

VORLAGE G 76-9 /2024
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 26.09.2024

Betr.: Planungsziele für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27-15 „Birkenallee 27-31“ als Grundlage für die Ausschreibung der Planungsleistung

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Votum der Ausschüsse
- D) Finanzierung und Zuständigkeit
- E) Umweltverträglichkeit
- F) Beschlussvorschlag

Zu A)

Nach Inkraftsetzung des B-Planes Nr. 27-15 „Birkenallee 27-31“ ist Baurecht für das gemeindeeigene Flurstück 145, Gemarkung Müritz, Flur 1, mit einer Fläche von 1.016 m² hergestellt worden (siehe **Anlage 1**).

Gemäß den Beschlüssen der Gemeindevertretung vom 28.05.2020 und vom 24.06.2021 wurden die Planungsleistungen LPH 1-4 an den Architekten Roland Unterbusch vergeben.

Im November 2022 wurden die Leistungen der LPH 4 erbracht und die Genehmigungsfreistellung für das Bauvorhaben konnte erstellt werden. Die Gemeinde Graal-Müritz könnte somit in LPH 5 „Ausführungsplanung“ übergehen.

Das zweigeschossige MFH weist eine Wohnfläche von ca. 354 m² auf. Es entstehen 3 Zwei-Raumwohnungen und 3 Drei-Raumwohnungen, wovon alle drei Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei sind und eine davon rollstuhlgerecht (WE 1) (siehe interne **Anlage 2**).

Um die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes zu verbessern fasste die Gemeindevertretung in Ihrer Sitzung am 30.05.2024 folgenden Beschluss:

„Der Bebauungsplan Nr. 27-15 „Birkenallee“ wird in einem Änderungsverfahren soweit angepasst, dass ein Ausbau des Dachgeschosses realisierbar ist.

Zum Einleiten eines Änderungsverfahrens wird der Bauausschuss hierzu die Parameter für eine Ausschreibung eines Planungsbüros für die erste Änderung des B-Planes für die Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorbereiten.“

Zu B)

Die Verwaltung empfiehlt folgende Parameter für das B-Planänderungsverfahren:

- 3 Vollgeschosse
- OK 13 m
- TH 7,5 m
- GRZ 0,4
- Baugrenze im Osten erweitern (7,5 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche in Anlehnung an den B-Planentwurf Nr. 30 „Birkenallee“)

Des Weiteren ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob die Änderungen für den gesamten Geltungsbereich angewandt werden soll.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass es sich bei dem o.g. Grundstück um ein gemeindeeigenes Grundstück handelt und im Zuge des Gleichheitsgrundsatzes, sollten die Änderungen alle Grundstücke betreffen, um nicht den Anschein zu generieren, dass die Gemeinde sich alleinig bevorteilen möchte.

Zu C)

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.09.2024 die Thematik beraten und empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Parameter zum Einleiten eines ersten Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 27-15 „Birkenallee 27-31“:

- 3 Vollgeschosse
- OK 13 m
- Dachneigung mindestens 20°
- GRZ 0,4
- Erweiterung der Baugrenze im Osten (Reduzierung des Abstandes zur Straßenverkehrsfläche auf 7,5 m)

Die Vergabestelle wird beauftragt ein Vergabeverfahren für die Planungsleistung mit dem o.g. Festsetzungen einzuleiten.

Der Bauausschuss verzichtet bewusst auf die Festsetzung der max. Traufhöhe, um bei der Gestaltung des zukünftigen Baukörpers mehr Planungsfreiheit zu haben.

Zu D)

Die Planungskosten sind von der Gemeinde Graal-Müritz zu übernehmen.

Zu E)

Entfällt.

Zu F) Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt folgende Parameter zum Einleiten eines ersten Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 27-15 „Birkenallee 27-31“:

- 3 Vollgeschosse
- OK 13 m
- Dachneigung mindestens 20°
- GRZ 0,4
- Erweiterung der Baugrenze im Osten (Reduzierung des Abstandes zur Straßenverkehrsfläche auf 7,5 m)

Die Vergabestelle wird beauftragt ein Vergabeverfahren für die Planungsleistung mit dem o.g. Festsetzungen einzuleiten.

Pogadl

SGL Bauamt